

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 08.02.2022
AZ.: IV/61.1-256-OEKOPLAN/Hol

WP 20-25 SV 61/068

Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) für den Bereich Erikaweg 44-46:
1. Aufstellungsbeschluss;
2. Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

Öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

09.03.2022

Entscheidung

Anhang 1: Plangebiet

Anhang 2: Übersichtsplan

Anhang 3: Beschreibung zum städtebaulichen Entwurf

Anhang 4: Variante 1

Anhang 5: Variante 2

Anhang 6: Variante 3

Anhang 7: Beispiel einer optionalen Erweiterung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), für den Bereich der Grundstücke Erikaweg 44-46.

Das Plangebiet liegt im Süden von Hilden am Erikaweg 44-46. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 222, sowie den westlichen, unbebauten Teil des Flurstücks 221 der Flur 21 der Gemarkung Hilden und umfasst in etwa eine Gesamtfläche von 3.500 m².

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für ein Wohngebiet zu schaffen, welches sowohl selbstgenutzten Wohnraum als auch Mietwohnraum unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte zur Verfügung stellt.

2. das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25) auf Grundlage der Variante 3 des städtebaulichen Entwurfes fortzuführen.

Erläuterungen und Begründungen:

Am 09.06.2021 wurde in einer Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich Erikaweg 44-46 zugestimmt. Mit dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens reichte der Vorhabenträger auch verschiedene Entwürfe ein, zu denen in der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/022/1 Stellung genommen wurde. Diese Entwürfe wurden inzwischen gemäß der Stellungnahme überarbeitet.

Nun soll mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bereich am Erikaweg (Plangebiet siehe Anhang) das Planverfahren rechtlich eingeleitet werden. Gleichzeitig soll entschieden werden, mit welcher Entwurfsvariante das Verfahren fortgeführt wird.

Aufstellungsverfahren:

Das Aufstellungsverfahren soll im Regel-Verfahren durchgeführt werden, so dass neben den üblichen Beteiligungen auch ein Umweltbericht zu erstellen ist. Dementsprechend werden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diverse Gutachten erstellt:

- Für den Abriss der Altgebäude wird ein Rückbau- und Entsorgungskonzept erarbeitet. Im Zuge dessen wird eine Gefährdungsbeurteilung bezüglich möglicher Altlasten erstellt.
- Im Weiteren sind die artenschutzrechtlichen Belange zu betrachten (Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung für Fledermäuse, Vögel etc.) und mit Hilfe eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags der Eingriff durch das Bauvorhaben festzustellen sowie den Ausgleich zu regeln.
- Die Infrastrukturplanung zur Erschließung des Geländes beinhaltet die Themen: Schmutzwasserentwässerung, Strom-, Gas-, Wasserversorgung und öffentliche Straßen.
- Ein Bodengrundgutachten beschäftigt sich zudem mit den Aspekten der Regenwasserversickerung, der Baugrundeinschätzung und Gründung des Bauvorhabens.

Da es sich um ein Aufstellungsverfahren für einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, ent-

stehen für die Stadt Hilden keine Kosten für die an der Planung und Bewertung beteiligten Fachbüros. Diese werden vom Vorhabenträger übernommen. Selbstverständlich ist das Verfahren, wie auch rechtlich vorgegeben, ein ergebnisoffenes Verfahren, das mit der Bürgerschaft, Behörden, Träger öffentlicher Belange und dem Rat der Stadt Hilden in den vorgeschriebenen Verfahrensschritten abgestimmt wird.

Das heutige Baurecht auf diesen Flächen wird durch zwei Bebauungspläne gesichert. Der nördliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2, (April 1961) der südliche Teil ist durch den Bebauungsplan Nr. 20 (April 1960) abgedeckt. Für die Realisierung des beschriebenen Bauverfahrens ist eine teilweise Überplanung nötig. Dies soll nicht über eine Änderung der bestehenden Pläne, sondern über eine Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25 soll mit den Inhalten und dem Geltungsbereich identisch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 ausgestaltet werden. Mit Hilfe eines Durchführungsvertrages wird die Realisierung des Bauvorhabens im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit allen dazu notwendigen Maßnahmen -insbesondere die Ertüchtigung der Erschließung- innerhalb einer bestimmten Frist gesichert.

Die Firma rse bau GmbH als Investor hat federführend das Planungs- und Ingenieurbüro OE-KOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG aus Hamminkeln beauftragt, das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 (VEP Nr. 25) in Zusammenarbeit mit der Stadt Hilden durchzuführen.

Entwürfe zum Bauvorhaben:

Derzeit befinden sich auf der Fläche des Plangebietes die ehemalige Gaststätte Haus Erika sowie eine Grünfläche (siehe Übersichtsplan im Anhang). Die rse bau GmbH aus Rees möchte das Gebiet entwickeln und plant die Errichtung von 8 Doppelhäusern sowie eines Mehrfamilienhauses mit 3-4 Mietwohnungen. Das Mehrfamilienhaus und eine Doppelhaushälfte sollen als sozial geförderter Wohnungsbau durch den Investor gebaut werden. Somit entstehen 11-12 neue Wohneinheiten in der Randlage von Hilden im bestehenden Siedlungsbereich. Umwelt- und Klimaaspekte sind ebenfalls ein wichtiger Bestandteil der Planung und finden in der Art und Weise der geplanten Bebauung Berücksichtigung, beispielsweise durch die Materialauswahl, die Verwendung von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen. Detailliertere Ausführungen dazu sind der Beschreibung zum städtebaulichen Entwurf (siehe Anhang) zu entnehmen.

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes wurden drei zeichnerische Varianten der Bebauung (siehe Anhänge) erarbeitet.

Alle drei Varianten beinhalten die Bebauung mit 8 Doppelhäusern sowie die Unterbringung von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Mehrfamilienhaus im Osten des Plangebietes am Erikaweg. Eine der Doppelhaushälften soll ebenfalls für Interessenten reserviert bleiben, die mit öffentlichen Mitteln finanzieren wollen. Die Doppelhäuser sollen mit einem Flachdach versehen werden und sich durch Festsetzung der Gebäudehöhe an die Haushöhen der umgebenden Bebauung anpassen.

Das Mehrfamilienhaus am Erikaweg soll sich in seinem äußerlichen Erscheinungsbild an die benachbarte und gegenüberliegende Bebauung anpassen und eingeschossig mit einem traufständigen Satteldach ausgeführt werden. Weitere Details zu den Gebäuden sind in der Beschreibung zum städtebaulichen Entwurf im Anhang zu finden.

Den Doppelhäusern ist jeweils eine Garage und davorliegend, ein weiterer Stellplatz zugeordnet. Für das Mehrfamilienhaus ist ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen.

Die Unterschiede zwischen den Varianten ergeben sich vor allem in der Art der Erschließung des Gebietes. Bei allen drei Varianten erfolgt die verkehrliche Erschließung über den Erikaweg entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes. Bei Variante 1 wird diese Erschließungsstraße bis zum Wendehammer geführt. Der Wendehammer hat in allen drei Varianten einen Radius von 9 m.

Vom Wendehammer führt in Variante 1 eine Stichstraße (Sackgasse) nach Süden, um die 4 südlichen Doppelhäuser anzubinden. Rechts und links des Wendehammers bzw. der südlich verlaufenden Stichstraße (Sackgasse) liegen insgesamt 4 Doppelhäuser.

Im Norden ist allerdings keine Anbindung an das Flurstück 212 (Kastanienweg 3) möglich, so dass es das einzige umliegende Grundstück ist, welches keine Erschließungsmöglichkeit seines Hinterlandes durch den Bebauungsplan erhält.

In der Variante 2 ist eine zusätzliche Stichstraße (ebenfalls als Sackgasse ausgebildet) vorhanden, die hinter dem Gebäude am Erikaweg nach Süden abzweigt. Die 4 östlichen Doppelhäuser werden in dieser Variante über die zusätzliche Stichstraße erschlossen. Das brächte für diese Häuser den Vorteil, dass sie einen Süd-Westgarten hätten.

Allerdings vergrößert sich durch die zusätzliche Stichstraße der Flächenanteil für die Verkehrsererschließung deutlich, was eine höhere Versiegelung bedeuten würde. Zudem wird eine geringere Besonnung des Gartens in Hinblick auf die weitere klimatische Erwärmung in Zukunft attraktiver werden. Daher sind die anderen Varianten dieser Variante vorzuziehen.

Die Variante 3 ähnelt der Variante 1. Vom Wendehammer führt aber längs der nördlichen Plangebietsgrenze eine kleine Stichstraße weiter nach Westen. Dadurch kann bei Bedarf zukünftig das nördlich gelegene Flurstück 212 verkehrlich angeschlossen werden. Durch den Raumbedarf dieser Stichstraße muss die Grundfläche der beiden westlich gelegenen Doppelhäuser reduziert werden. Diese Variante weist gegenüber der Variante 2 einen geringeren Erschließungsaufwand auf, was eine geringere Versiegelung bedeutet. Und gegenüber der Variante 1 wird das Flurstück 212 mit einbezogen, so dass die Gleichbehandlung der Nachbarschaft gewährleistet ist. Auf Grund dessen ist die Variante 3 zu bevorzugen.

Des Weiteren existieren Entwürfe für eine optionale Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit in Richtung Süden, die beispielhaft in einem Entwurf (siehe Anhang) dargestellt wurde. Die Erweiterung ist jedoch nicht Bestandteil dieses Beschlusses und liegt außerhalb des Plangebietes. Die verkehrliche Erschließung aller drei oben beschriebenen Varianten berücksichtigt aber diese Erweiterungsoption.

Fazit:

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 265 (VEP Nr. 25) auf Grundlage der Variante 3 und unter Berücksichtigung der Klimaschutz- und anpassungsrelevanten Maßnahmen sowie der Gebäudeausführungen, die in der Beschreibung zum städtebaulichen Entwurf aufgeführt sind.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine zu einem größeren Teil voll- oder teilversiegelte Fläche.

Das Klimagutachten für die Gesamtstadt Hilden aus 09/2009 formuliert für den hier betroffenen Bereich eine „mittlere Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierung“. Eine maßvolle Verdichtung soll nur unter Beachtung folgender planerischer Aspekte erfolgen:

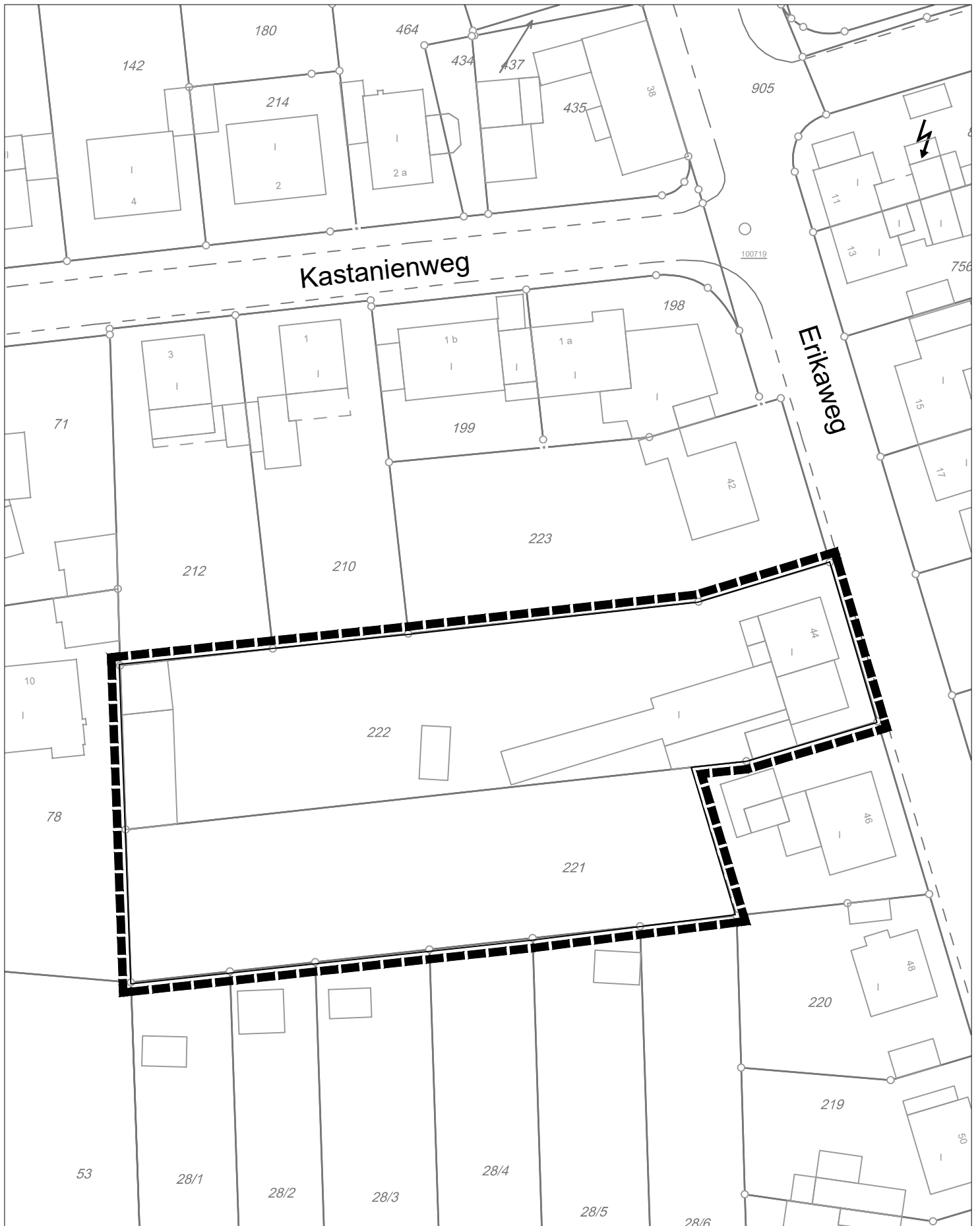
- Neubauten sollen sich möglichst parallel zur Kaltluftströmung ausrichten

- Es sollen nur geringe Bauhöhen entstehen.
- Die Versiegelung soll möglichst gering sein.

Diese Aspekte lassen sich im Bebauungsplanverfahren in die Planung einbringen, da eine aufgelockerte Doppelhausbebauung geplant ist, die sich mit der Firsthöhe an die niedrige Umgebungsbebauung anpasst. Die Erschließungsflächen sollen möglichst gering gehalten werden. Durch Entseiegelung des Bestandes, Herstellung von begrünten Freiflächen und Dachbegrünung wird eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand erreicht.

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird geprüft, ob die Auswirkungen der Neubebauung durch die o.a. Maßnahmen kompensiert werden. Auch finden Umwelt- und Klimaaspekte in der Art und Weise der geplanten Bebauung Berücksichtigung, beispielsweise durch die Materialauswahl, die Verwendung von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen.

Insgesamt sind die Auswirkungen für das Klima aufgrund der Größenordnung des Baugebietes eher gering.



Plangebiet Bebauungsplan Nr. 265 (VEP 25)

ohne Maßstab





Beschreibung zum Städtebaulichen Entwurf

Bauvorhaben Hilden

Erikaweg 44-46

11.02.2022

Vorhabenträger:

rse Bau GmbH
Melatenweg 60f
46459 Rees

freude am
eigentum: **rse**

Bearbeitung:

OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG
Koepenweg 2a
46499 Hamminkeln

OEKOPLAN 
Ingenieure GmbH & Co. KG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage des Plangebietes.....	1
2.	Planungsrechtliche und Städtebauliche Situation	1
2.1.	Planungsrechtliche Situation.....	1
2.2.	Städtebauliche Situation / Derzeitige Nutzung des Plangebietes	1
3.	Anlass und Leitbild der Planung	2
4.	Städtebauliches Konzept.....	3
4.1.	Bebauung und Grundstücke	3
4.1.1.	Bebauungsvorschlag Haustyp Flachdach	4
4.1.2.	Bebauungsvorschlag Haus am <i>Erikaweg</i>	5
4.2.	Erschließung.....	5
4.3.	Energetische Aspekte	5
4.4.	Ökologische Aspekte	5
	Anhang 1 – Übersicht Plangebiet	7
	Anhang 2 – Flächennutzungsplan	8
	Anhang 3 – Katasterplan	9
	Anhang 4 – Städtebauliche Planung <u>Variante 1</u>	10
	Anhang 5 – Städtebauliche Planung <u>Variante 2</u>	11
	Anhang 6 – Städtebauliche Planung <u>Variante 3</u> (bevorzugte Variante).....	12
	Anhang 7 – Optionale Süderweiterung	13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Plangebiet mit aktueller Bebauung.....	2
Abb. 2:	Haustyp Flachdach - Ansicht aus allen Richtungen.....	4

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Haustyp Flachdach – Wichtigste Merkmale	5
Tab. 2	Satteldachhaus– Wichtigste Merkmale	5

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden von Hilden am *Erikaweg 44-46* in einem Wohngebiet. Der nördliche Teil des Grundstücks ist bebaut und fast vollständig versiegelt, der südliche Teil ist unbebaut und stellt eine Grünfläche dar. Nördlich schließt der *Kastanienweg* an, im Süden der *Lehmkuhler Weg*. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3.500 m² auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Kartenausschnitt in Anhang 1 zu entnehmen.

2. Planungsrechtliche und Städtebauliche Situation

2.1. Planungsrechtliche Situation

Dieser Antrag bezieht sich auf die im beiliegenden Katasterplan (Anhang 3) dargestellten Grundstücke. Es handelt sich um folgende Grundstücke in der Gemarkung Hilden, Flur 21 Flurstück 221 (teilweise) und 222.

Das nördliche Plangebiet (Flurstück 222) ist Teil des Bebauungsplanes „Durchführungsplan Nr. 2“, rechtskräftig seit dem 13.04.1961. Das südliche Plangebiet wird durch den Bebauungsplan „Durchführungsplan Nr. 20“ vom 08.04.1960 abgedeckt. Textliche Festsetzungen zu den Bebauungsplänen existieren nicht.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan ist Anhang 2 zu entnehmen.

2.2. Städtebauliche Situation / Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich die ehemalige Gaststätte *Haus Erika*. Die leerstehenden Gebäude der Gaststätte umfassen neben dem Hauptgebäude noch eine Kegelbahn und eine große versiegelte Parkplatzfläche. Daran schließt sich nach Süden eine Rasenfläche an, die aktuell als Abstellfläche genutzt wird. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.500 m².

Das Plangebiet liegt in einem überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichneten Siedlungsbereich. Über den *Lehmkuhler Weg* und die daran anschließende *Richrather Straße (L403)*, sowie den *Erikaweg* ist das Plangebiet regional gut angeschlossen. Der überregionale Anschluss ist durch die B228 (ca. 2,5 km Entfernung) sowie den Anschluss an das Autobahnnetz in 5-10 km Entfernung gewährleistet. An den ÖPNV ist das Plangebiet über die auf dem *Lehmkuhler Weg* und *Erikaweg* verkehrenden Buslinien 781 und 03 angeschlossen. Die Haltestellen sind fußläufig erreichbar.

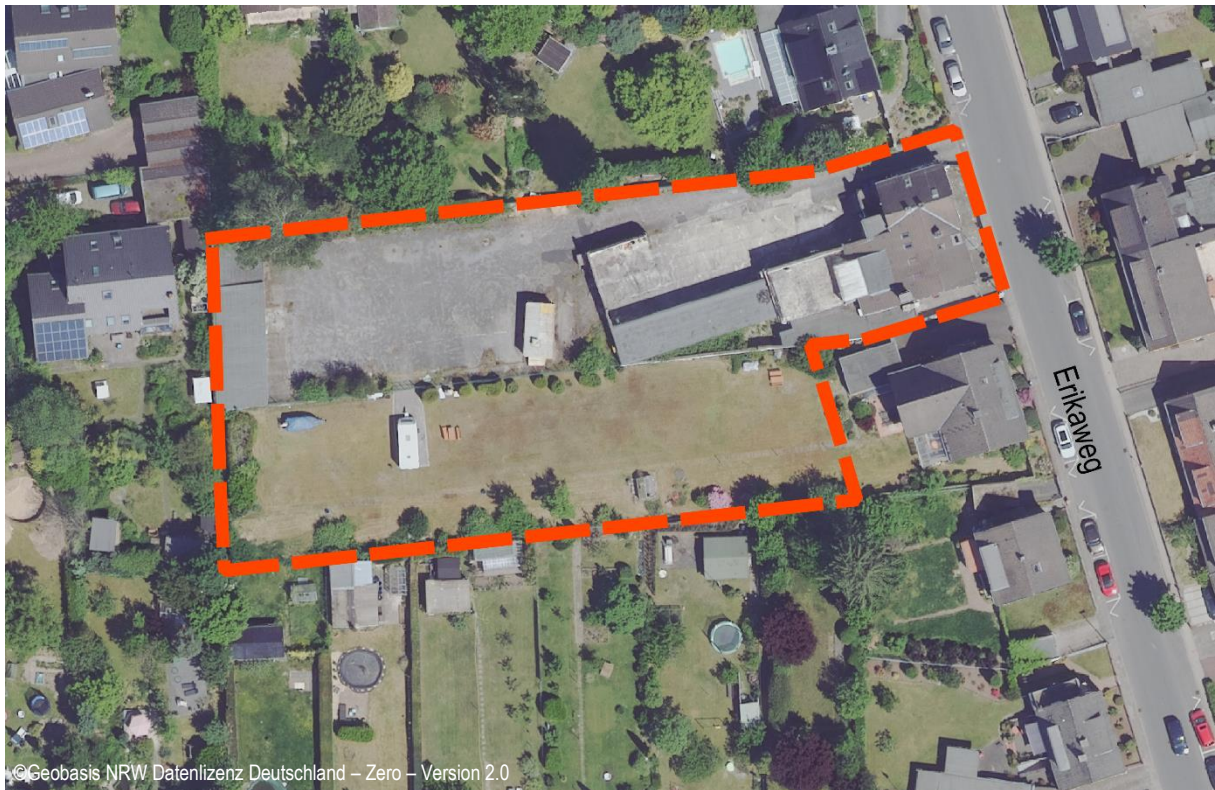


Abb. 1: Plangebiet mit aktueller Bebauung

3. Anlass und Leitbild der Planung

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist in Hilden sowie in anderen Regionen Nordrhein-Westfalens weiterhin groß. Die Schaffung von Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern auf eigenen Grundstücken ist in den vergangenen Jahren auch in Hilden nur noch partiell möglich gewesen.

Neben der Schaffung von selbst genutztem Wohnraum ist aber auch die Schaffung von Mietwohnraum unter Berücksichtigung sozialer Aspekte vorgesehen. Umwelt- und Klimaaspekte sind ebenfalls ein wichtiger Bestandteil des vorliegenden Konzepts. Als Leitbild der Planung ergeben sich somit folgende Komponenten:

- Umwelt- und klimagerechte Bebauung
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden
- Berücksichtigung soziale Aspekte

Mit dem vorliegenden Vorhaben sollen Wohnbaugrundstücke in Hilden geschaffen werden. Aufgrund seiner Lage ist das neue Wohnbaugebiet an den Siedlungsraum mit seiner Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen etc.) angebunden. Zusätzlicher Verkehr mit seinen negativen Auswirkungen auf die Umwelt wird so minimiert.

Die geplante Bebauung orientiert sich an den Prinzipien der Nachhaltigkeit. Daher sollen umwelt- und klimaschonende Materialien und Verfahren zum Einsatz kommen. Von besonderer Bedeutung sind dabei eine Minimierung des Wärmebedarfs der Gebäude und eine möglichst

CO₂- freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfs. Als Mindeststandard gilt das KFW-55-EE Haus.

Zur Deckung des verbleibenden Energiebedarfs kommen Wärmepumpen (Grundwasser-, Erdwärme- oder Luftwärmepumpen) sowie Solarthermieanlagen zur Erzeugung von Warmwasser zum Einsatz. Daneben werden alle entsprechend ausgerichteten Dächer mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung ausgestattet. Der erzeugte Strom kann sowohl zum Eigenverbrauch als auch zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz genutzt werden.

Die Flächen(neu)versiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen wird so gering wie möglich gehalten, um Aufheizungseffekte zu vermeiden und den Niederschlagsabfluss sowie die Regenwasserversickerung zu ermöglichen. Straßenflächen und Grundstückseinfahrten erhalten eine versickerungsfähige Oberfläche.

Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Im Bereich der Straßen- und Grundstücksflächen kommen eine Rohr- und Rigolenversickerung zum Einsatz.

Um Schäden durch Starkregenereignisse zu vermeiden bzw. zumindest zu minimieren werden die Erdgeschossfußbödenhöhen mindestens 20 cm über fertigem Straßenniveau erstellt.

Dachbegrünungen dämpfen den Regenabfluss, beeinflussen den Temperaturhaushalt positiv und fördern die Artenvielfalt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Bebauung und Grundstücke

Der nachfolgend beschriebene und zeichnerisch dargestellte städtebauliche Entwurf in drei Varianten (Anhang 4 – Anhang 6) berücksichtigt die zuvor aufgeführten Leitbilder.

Mit dem städtebaulichen Konzept entsteht ein neues Wohnquartier, dass im nördlichen Teil des Plangebietes die bisherige Nutzung ablöst.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung entsteht am *Erikaweg* ein traufständiges Mehrfamilienhaus mit 3-4 Wohneinheiten, das sich höhenmäßig an der umliegenden Bebauung orientiert.

Auf der nachfolgenden Abbildung (Abb. 2), sowie in den Tabellen (Tab. 1 und Tab. 2) sind die mögliche Bebauung mit den wichtigsten Richtwerten zu finden.

Alle drei Varianten beinhalten eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und vorgesehenen vier Doppelhäusern. Gemeinsam ist ebenfalls allen drei Entwürfen auch die geplante Unterbringung von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Mehrfamilienhaus am *Erikaweg*. In dem Mehrfamilienhaus, welches vom Vorhabenträger errichtet werden wird, sollen 3-4 Wohneinheiten untergebracht werden. Mit den Doppelhäusern, welche ebenfalls vom Vorhabenträger errichtet werden, können acht Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Eines der DHH soll ebenfalls für Interessenten reserviert bleiben, die mit öffentlichen Mitteln finanzieren wollen.

Die wesentlichen Unterschiede ergeben sich durch die Art der Wegeführung und damit verbunden die Art der Erschließung der Baugrundstücke, sowie der damit einhergehenden

Grundstücksgrößen. Alle Entwürfe enthalten die Möglichkeit einer optionalen Süderweiterung des Plangebietes. Ein exemplarischer Bebauungsvorschlag der Süderweiterung ist Anhang 7 zu entnehmen. Hier könnten beispielsweise acht weitere Wohneinheiten geschaffen werden.

Variante 1 beinhaltet eine Stichstraße (Sackgasse) vom Wendehammer nach Süden, wobei die östlichen Häuser schmaler, aber dafür länger sind als die westlichen.

In der Variante 2 ist eine zusätzliche Stichstraße (ebenfalls als Sackgasse ausgebildet) vorhanden, die hinter dem Gebäude am Erikaweg nach Süden abzweigt. Die zwei östlichen Doppelhäuser werden in dieser Variante über die zusätzliche Stichstraße erschlossen. Durch die zusätzliche Stichstraße vergrößert sich der Flächenanteil für die Verkehrserschließung aber deutlich.

Die Variante 3 ähnelt der Variante 1. Vom Wendehammer führt aber eine kleine Stichstraße weiter nach Westen. Dadurch kann bei Bedarf zukünftig das nördlich gelegene Flurstück 212 verkehrlich angeschlossen werden. Durch den Raumbedarf dieser Stichstraße muss die Grundfläche der beiden westlich gelegenen Doppelhäuser reduziert werden.

Der Vorhabenträger bevorzugt die Variante 3.

4.1.1. Bebauungsvorschlag Haustyp Flachdach



Abb. 2: Haustyp Flachdach - Ansicht aus allen Richtungen

Tab. 1: Haustyp Flachdach – Wichtigste Merkmale

Art des Hauses	Doppelhaushälften
Grundfläche	160 m ² $\triangleq$ 2x 80 m ² (je 6,65 m x 12 m) bzw. 164 m ² $\triangleq$ 2x 82 m ² (je 5,65 m x 14,50 m) auf schmalere Grundstücken
Geschosse	2 Vollgeschosse
Traufhöhe	6,80 m
Dachneigung	5°
Sonstiges	Vollunterkellert, Garagen mit extensiver Dachbegrünung, Rigolenversickerung, Photovoltaikanlage, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Wallbox für E-Auto

4.1.2. Bebauungsvorschlag Haus am *Erikaweg*

Tab. 2 Satteldachhaus– Wichtigste Merkmale

Art des Hauses	Mehrfamilienhaus mit 3-4 Wohneinheiten
Grundfläche	116 m ²
Dachneigung	35° - 45°
Sonstiges	Vollunterkellert, Garagen mit extensiver Dachbegrünung, Rigolenversickerung, Photovoltaikanlage, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Wallbox für E-Auto

4.2. Erschließung

Die innere Erschließung, die als öffentliche Erschließung erfolgen soll, erfolgt über den *Erikaweg*. Bis zum Wendehammer hat die Erschließungsstraße eine Breite von 5,5 m, bzw. 6 m im Bereich der öffentlichen Parkflächen. Der Wendehammer hat einen Radius von 9 m. Der weitere Erschließungsweg ist 4,5 m breit.

4.3. Energetische Aspekte

Die kompakt gestalteten Gebäude erhalten ein Flach- bzw. Schrägdach. Dadurch ist eine optimale Nutzung der Sonnenenergie gegeben. Außerdem wird eine passive Nutzung der Sonnenenergie durch große Glasfronten ermöglicht. Zur Standardausstattung der Häuser gehören Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen.

4.4. Ökologische Aspekte

Auf den Grundstücken dürfen zukünftig nur standortgerechte, nach Möglichkeit heimische, Gehölze gepflanzt werden. Auf den Aspekt Klimaangepasstheit der Gehölze sollte geachtet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Alle befestigten Flächen erhalten eine versickerungsfähige Oberfläche. Die Versickerung erfolgt auch in den Straßenflächen über Rohrrigolen.

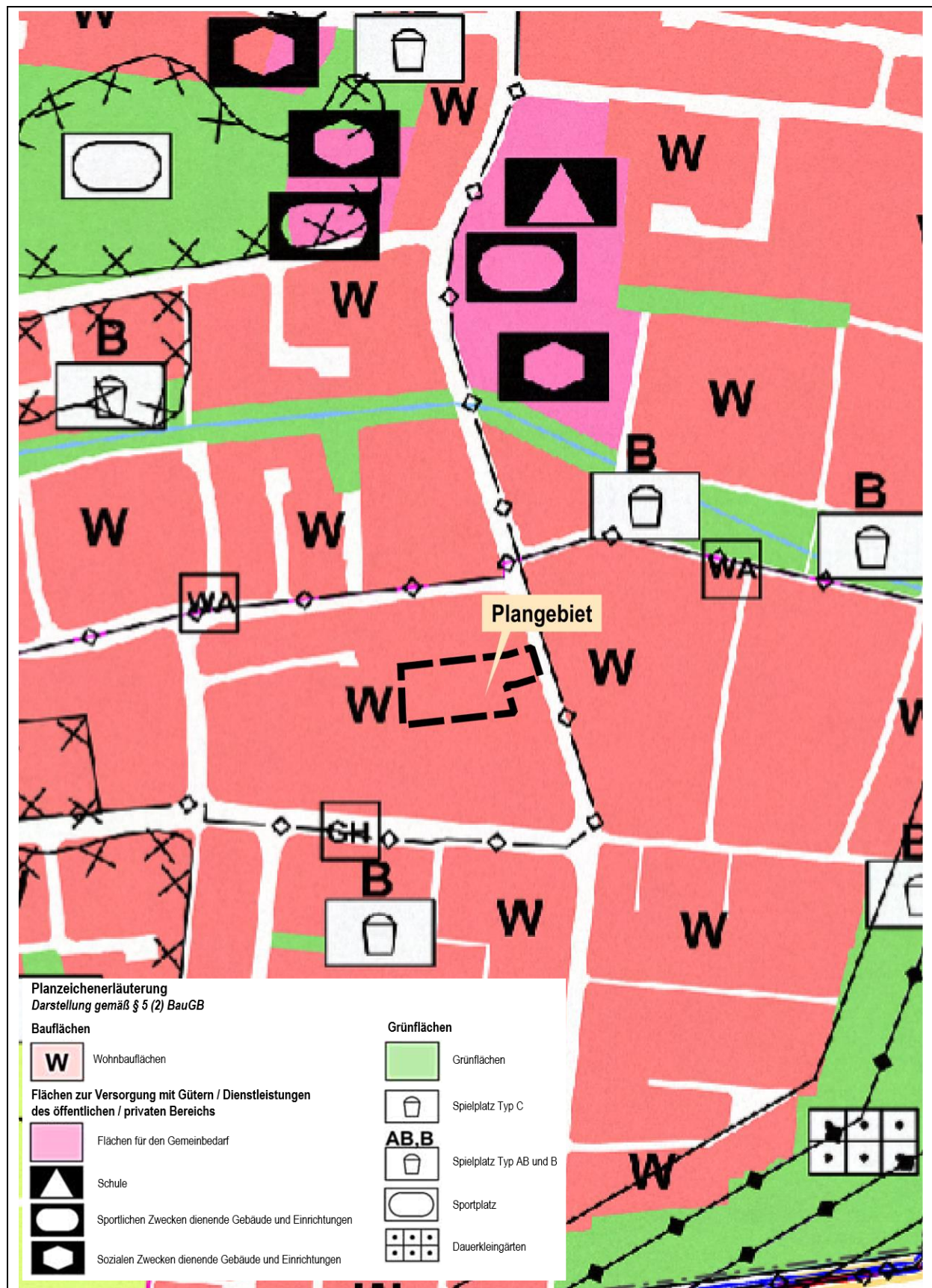
Weitere Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt werden sich an den Ergebnissen der noch durchzuführenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen orientieren. Denkbar sind das Anbringen von Fledermauskästen oder sonstige Nisthilfen für Tiere.

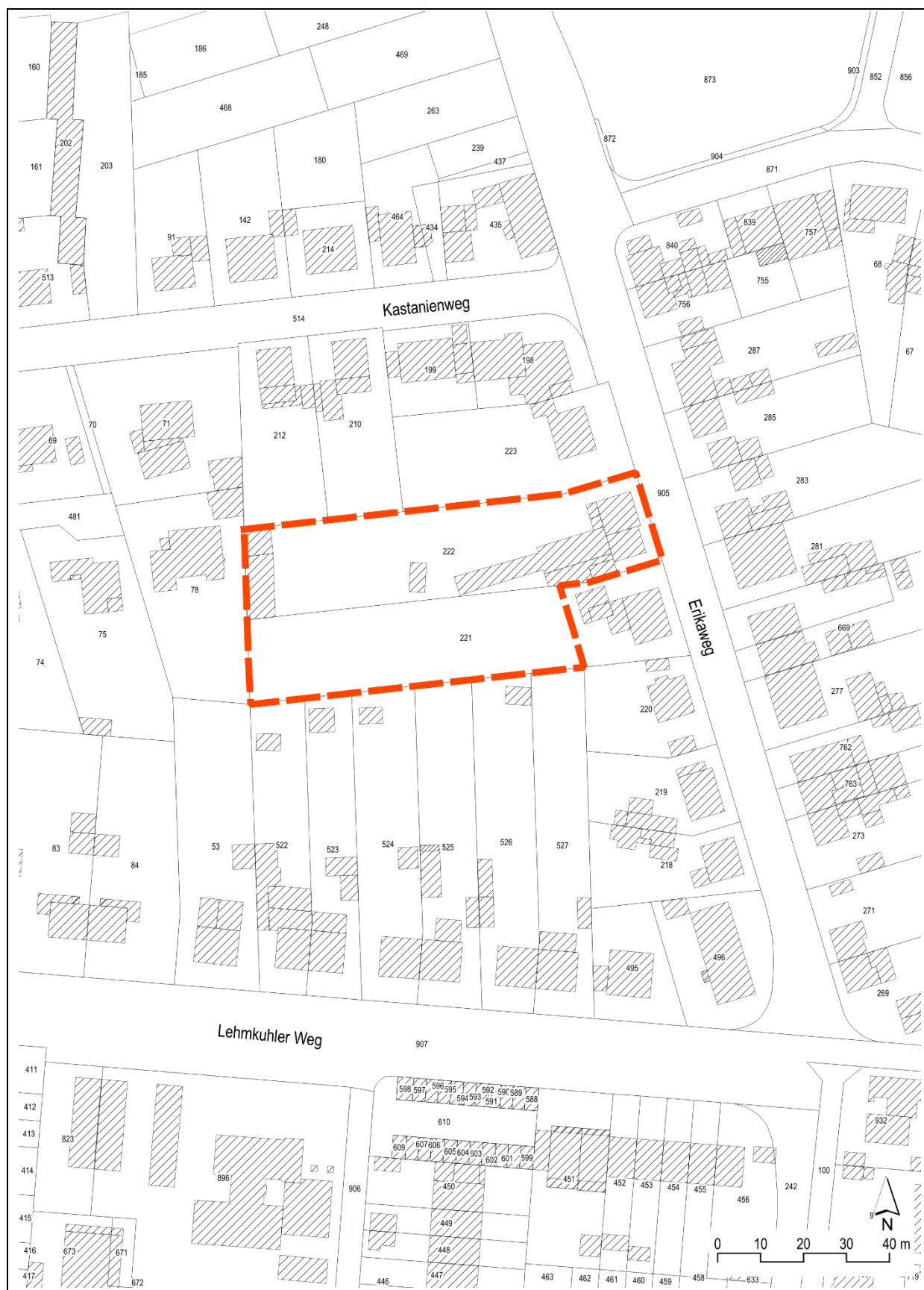
Anhang 1 – Übersicht Plangebiet



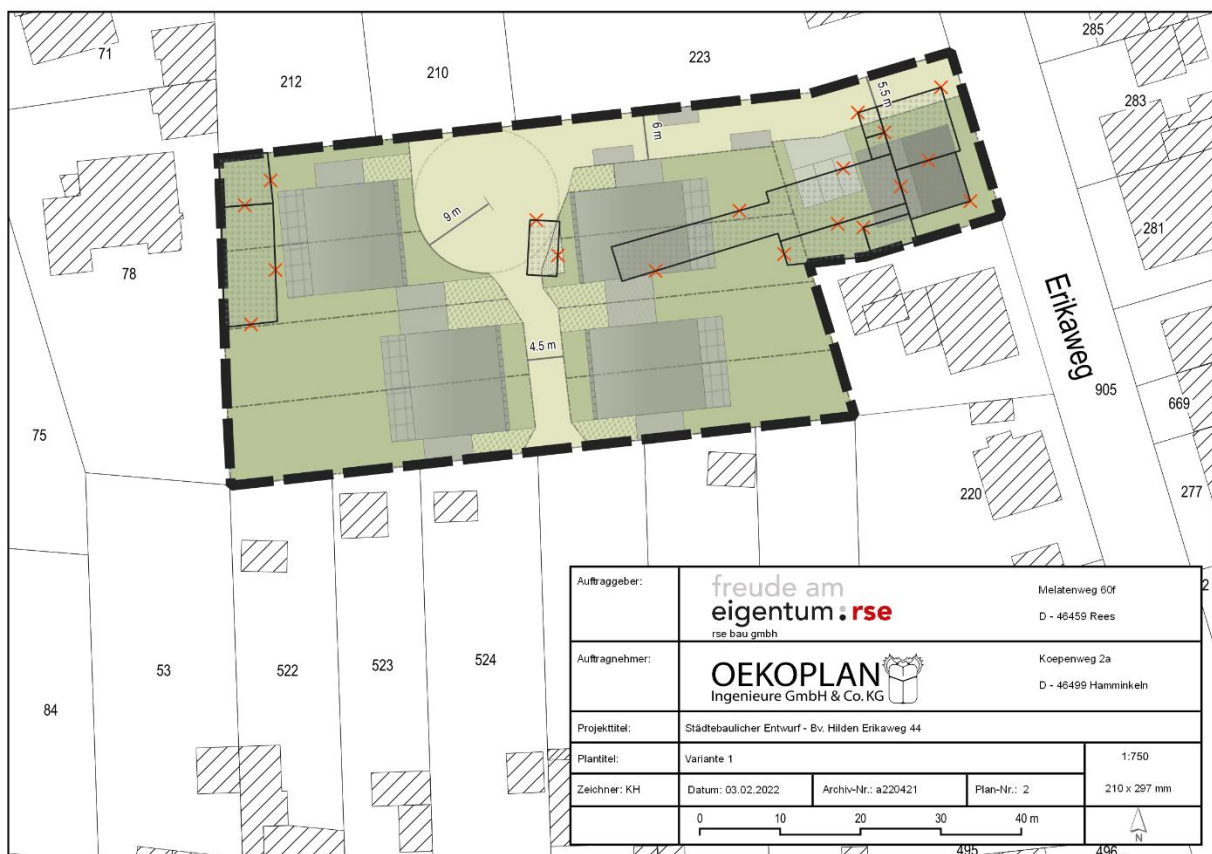
©Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

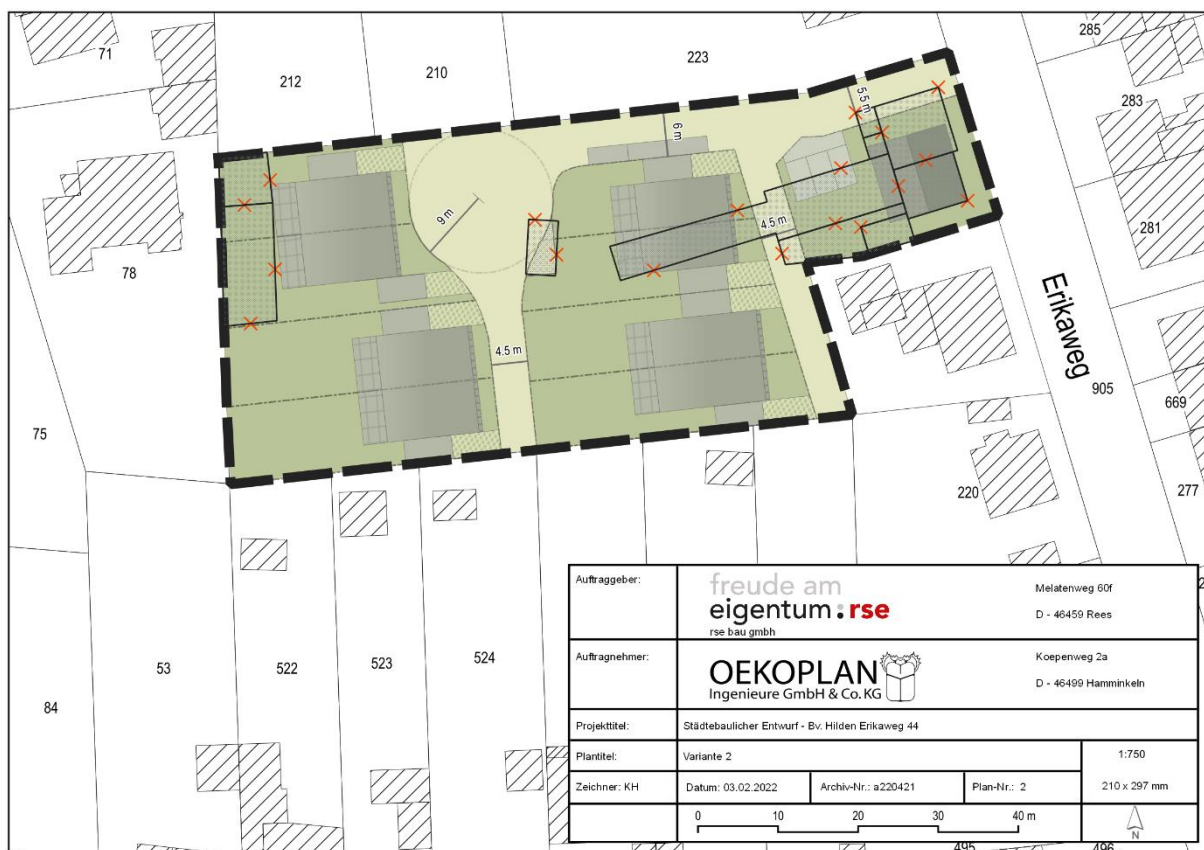
Anhang 2 – Flächennutzungsplan

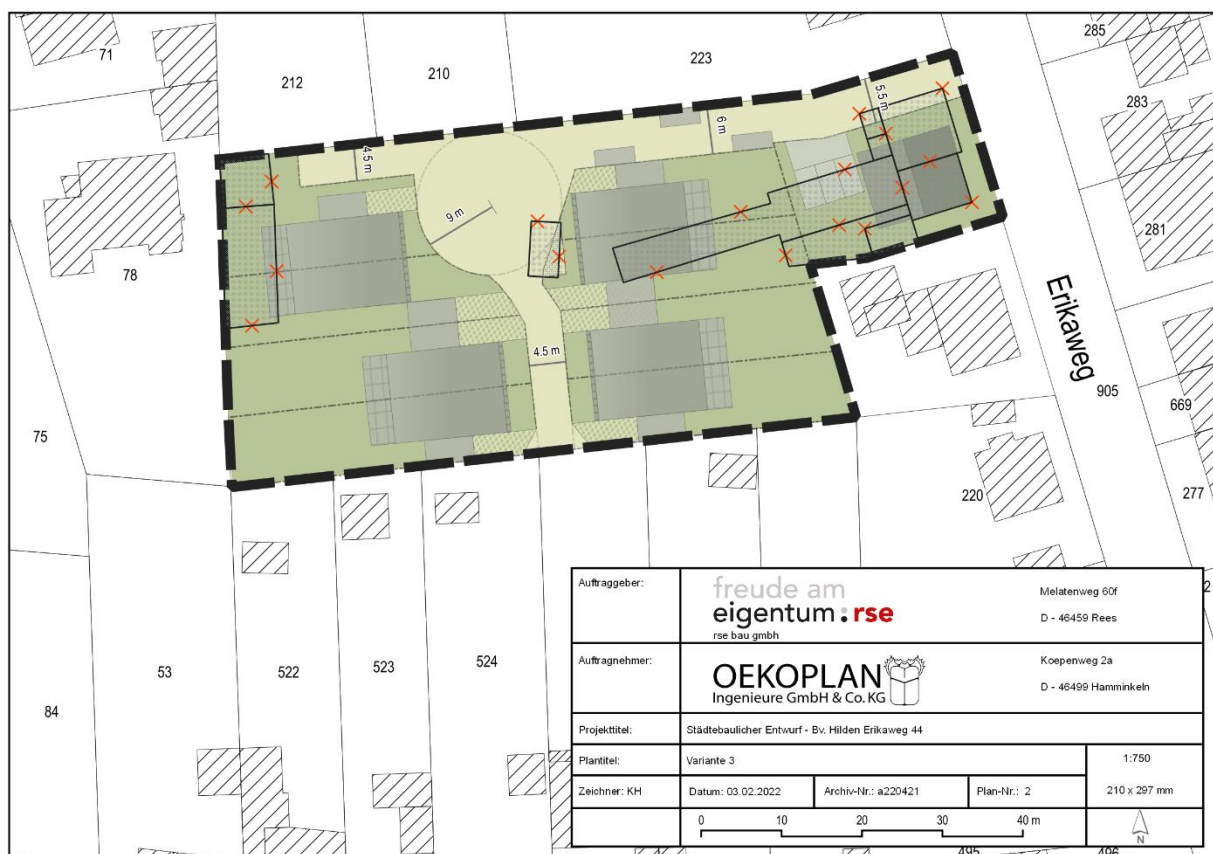
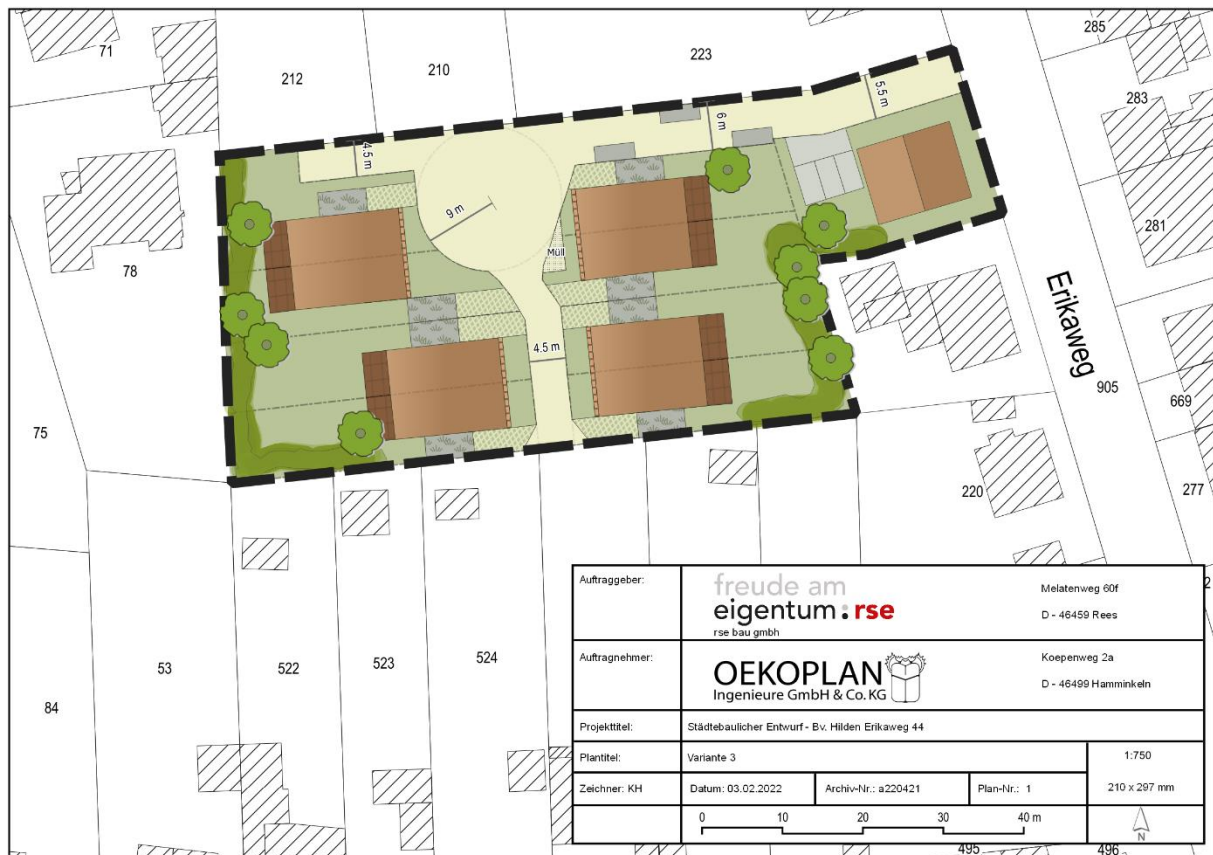


Anhang 3 – Katasterplan

©Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Anhang 4 – Städtebauliche Planung Variante 1

Anhang 5 – Städtebauliche Planung Variante 2

Anhang 6 – Städtebauliche Planung Variante 3 (bevorzugte Variante)

Anhang 7 – Optionale Süderweiterung

Variante 1



Auftraggeber:	freude am eigentum : rse rse bau gmbh			Melatenweg 60f D - 46459 Rees
Auftragnehmer:	OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG			Koepenweg 2a D - 46499 Hamminkeln
Projekttitel:	Städtebaulicher Entwurf - Bv. Hilden Erikaweg 44			
Plantitel:	Variante 1			1:500
Zeichner: KH	Datum: 04.02.2022	Archiv-Nr.: a220421	Plan-Nr.: 1	297 x 210 mm
0 10 20 30 m				N

Variante 2



Auftraggeber:	freude am eigentum : rse rse bau gmbh			Melatenweg 60f D - 46459 Rees
Auftragnehmer:	OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG			Koepenweg 2a D - 46499 Hamminkeln
Projekttitel:	Städtebaulicher Entwurf - Bv. Hilden Erikaweg 44			
Plantitel:	Variante 2			1:500
Zeichner: KH	Datum: 04.02.2022	Archiv-Nr.: a220421	Plan-Nr.: 1	297 x 210 mm
0 10 20 30 m				N

Variante 3



Auftraggeber:	freude am eigentum : rse rse bau gmbh			Melatenweg 60f D - 46459 Rees
Auftragnehmer:	OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG			Koepenweg 2a D - 46499 Hamminkeln
Projekttitel:	Städtebaulicher Entwurf - Bv. Hilden Erikaweg 44			
Plantitel:	Variante 3			1:500
Zeichner: KH	Datum: 04.02.2022	Archiv-Nr.: a220421	Plan-Nr.: 1	297 x 210 mm
0 10 20 30 m				N

Optionale Erweiterung



Auftraggeber:	freude am eigentum : rse rse bau gmbh		Melatenweg 60f D - 46459 Rees
Auftragnehmer:	OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG		Koepenweg 2a D - 46499 Hamminkeln
Projekttitel:	Städtebaulicher Entwurf - Bv. Hilden Erikaweg 44		
Plantitel:	Optionale Südenweiterung auf Basis von Variante 3		1:750
Zeichner: KH	Datum: 03.02.2022	Archiv-Nr.: a220421	Plan-Nr.: 1
0 10 20 30 40 m			210 x 297 mm
			N